

Die Stadt Burgau, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 854), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Bebauungsplanzierung für das Gebiet

"Von-Freyberg-Str./Schlossweg"

im Ortsteil Unterknöringen, bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung, dem Teil B – textliche Festsetzungen und dem Teil C – Begründung mit Umweltbericht.

Teil A - Planzeichnung

Bebauungsplanzzeichnung in der Fassung vom 24.03.2015, redaktionell geändert am 29.09.2015

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Bestandteil des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die vom Ing.-Büro L. Kuhn, Limbach ausgearbeitete Bebauungsplanzzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan i. d. Fassung vom 24.03.2015, zuletzt geändert am 29.09.2015, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

2. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus der Planzeichnung.

3. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

3.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das mit WA gekennzeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind zulässig:

Nr. 1: Betriebe des Beherbergungswesens,
Nr. 2: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen

3.2 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Das mit MI gekennzeichnete Gebiet wird als Mischgebiet i.S.d. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Nicht zulässig sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO und Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO

Nr. 6: Gartenbaubetriebe
Nr. 7: Taxisstellen
Nr. 8: Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

4. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

4.1 Grundflächenzahl
WA GRZ 0,4 als Obergrenze
MI GRZ 0,4 als Obergrenze

4.2 Geschosflächenzahl
WA GFZ 0,3 als Obergrenze
MI GFZ 0,6 als Obergrenze

4.3 Max. zul. Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II.

4.4 Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind in jedem Fall einzuhalten.

4.5 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Das gleiche gilt für zulässige Anlagen, soweit sie nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4.6 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Gesamthöhe ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum Oberen Abschluss des Daches / Gebäudes
WA und MI Gesamthöhe GH 11m als Obergrenze

4.7 Höhenlage der Gebäude
§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO
Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss im Mittel höchstens 0,5 m über Oberkante Straßenrand
Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenrand der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze und auf Höhe der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

4.8 Bei Bauwerken mit zwei Vollgeschossen (II) ist eine max. Kniestockhöhe von 25 cm zulässig. Die Kniestockhöhe wird gemessen von Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut in Höhe der Oberkante Decke über 2-tem OG.

5. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

5.1 Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6. Gestaltung der Grundstücke

Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Eingrünung des Baugebietes/Private Grünflächen

6.1 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken, Pflanzgebot

Jedliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen. Pro Grundstück ist mindestens ein Baum aus den unter 6.2 genannten Arten zu pflanzen.

Pflanzgrößen / Pflanzqualitäten

Die verwendeten Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen der FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, in der jeweils aktuellen Fassung, entsprechen. Die Herkunft soll aus autochthonen Beständen stammen.

Nadelgehölze oder buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig. In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen zur Grundstückseingrünung gilt die unter Ziff. 6.3 genannte Pflanzliste für Sträucher.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

A-Planzeichnung

